

RELAZIONE TECNICA

La presente proposta di Piano Attuativo costituisce attuazione, ex art. 14 LR 11.03.2005, n. 12 (*“legge per il governo del territorio”*) delle previsioni edificatorie conferite dal PGT vigente del Comune di Ponte S. Pietro alle aree comprese nell’Ambito di Trasformazione 12, con Indirizzo Funzionale Principale “sistema residenziale”, site in via N. Barrè, nella frazione di Locate.

In particolare, il compendio risulta essere ottimamente connesso alla maglia viabilistica principale (nuovo svincolo dell’Asse Interurbano), nonché ubicato in un contesto caratterizzato dalla preesistenza di insediamenti destinati alla residenza, che ne connotano l’obiettiva idoneità all’allocazione di funzioni coerenti con il tessuto edilizio presente al contorno.

Dette aree risultano essere suddivise in due proprietà distinte e così catastalmente censite:

- Società EDIL FPM s.r.l., *Soggetto attuatore* della presente proposta, con sede in Palazzago, in via Verzella n. 13, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 03455330161, nella persona di Mazzoleni Francesco, nato a Palazzago (BG) il 29.11.1952, domiciliato per la carica presso sede sociale, il qualità di legale rappresentante, proprietaria delle aree di cui ai mappali nn. 2334 - 3206 - 3208 – e parte del 2349 del Foglio n. 204 censuario LO, nell’insieme di superficie complessiva di mq 5.796,00;
- Sana Giovanni Alberto, nato a Barzana (BG) il 17.10.1946, C.F. SNAGNN46R17A684I, e Mora Angela, nata a Levate il 10.02.1948, C.F. MRONGL48B50E562G, entrambi residenti a Ponte S. Pietro (fraz. Locate) in via V. Veneto n° 1, privati cittadini, comproprietari delle aree individuate al foglio 204, mappali 2351, 2353, 3197, nell’insieme di superficie complessiva di mq 2.291,00.

1 - FINALITA’ E INDIRIZZI DIMENSIONALI DI BASE

Il Documento di Piano, individua con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica (art. 3 DdP). Gli obiettivi e gli indirizzi del DdP, riguardanti ciascun ambito sono riportati nelle relative Schede.

La Scheda riferita all'ATR 12 indica le seguenti finalità:

“L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

- Migliorare i servizi nei nuclei minori

-Valorizzare viabilità ciclopedonale

-Migliorare le previsioni infrastrutturali

Il principio insediativo dovrà concorrere a concludere il disegno urbanistico del centro di Locate, completando l'offerta di servizi e spazi a verde attrezzato e concorrendo al sistema anulare di circolazione. L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.”

Quanto ai parametri edificatori, la suddetta Scheda indica, nei seguenti termini, gli “Indirizzi dimensionali di base”, cui dovranno uniformarsi i correlati interventi attuativi:

Superficie territoriale (St): mq. 8.127,00;

Volume di primo riferimento: mc. 5.689,00;

superficie a verde permeabile minima: prescrizioni come da art. 3.2.3 del Regolamento di Igiene Tipo di Regione Lombardia;

2 - SUDDIVISIONE VOLUMI E STANDARD

La Soc. Edil F.P.M. s.r.l., *Soggetto attuatore* della presente proposta, intende procedere autonomamente all'attuazione dell' intervento riguardante i lotti di terreno di esclusiva proprietà, inseriti denominato ATR 12”, in conformità a quanto previsto nella relativa scheda normativa.

”L'attuazione potrà avvenire per unità di intervento separate, con piani autonomi ed indipendenti nel rispetto delle prescrizioni della scheda per quanto riguarda le urbanizzazioni e i servizi.”

La collocazione delle aree, disposte lungo il lato sud della Via N. Barrè, fraz. Locate, consente infatti la distribuzione di parcheggi e marciapiedi in parallelo alla strada ed in adiacenza alle corrispondenti porzioni di area di proprietà, agevolando l'intervento in maniera autonoma.

Risulta quindi indispensabile suddividere i parametri edificatori e i conseguenti standard urbanistici, proporzionalmente alle superfici dei lotti di ciascuna proprietà. Considerato quindi che l'indice volumetrico edificabile corrisponde a 0,7 mc/mq, e che il Piano dei Servizi del P.G.T., riporta come parametro per aree attrezzature e servizi pubblici, 26,50 mq/ab ogni 120 mc/ab di costruito, a ciascuno dei due sub ambiti competono:

- proprietà EDIL FPM di cui ai succitati mappali - 2334 - 3206 - 3208 –e parte del 2349

St mq 5.796,00

V mc 4057,20

standard richiesti: $mc\ 4.057,20:120mc/ab = 34ab.x26,5\ mq/ab. = mq\ 901,00$

di cui a parcheggio $mq\ 3,00/ab. \times 34\ ab. = mq\ 102,00$

carico relazionale: 1 posto auto ogni 3 abitazioni

Af: min. 30%

- proprietà Sana Giovanni Alberto e Mora Angela - mappali nn. 2351-2353-3197

St mq 2.229,00

V mc 1.603,70

standard richiesti: $mc\ 1.603,70:120\ mc/ab = 13\ ab.x26,5\ mq/ab. = mq\ 344,50$ di cui a parcheggio $mq\ 3,00/ab. \times 13\ ab. = mq\ 39,00$

carico relazionale: 1 posto auto ogni 3 abitazioni

Af: min. 30%

Nel complesso St e V inferiori a quelli indicati in scheda d'ambito.

3 – STANDARD URBANISTICI IN PROGETTO

Gli Standard Urbanistici dovuti dalla EDIL FPM srl, *Soggetto attuatore*, come sopra riportati corrispondono a mq 901,00 di cui mq 102,00 da destinare a parcheggio pubblico.

In progetto sono stati reperiti:

- Verde filtro parcheggi (aiuole)	mq 49,06
- Parcheggio	mq 176,31
- Verde pubblico	mq 646,80
- Verde pubblico (lungo marciapiede)	mq 31,91
Totale in progetto	mq 904,08

Visto il calcolo del fabbisogno degli standard, dovuti dall'operatore, e quanti reperiti in progetto, non necessita alcuna monetizzazione. Detti standard verranno ceduti in proprietà esclusiva al Comune di Ponte S. Pietro, nei tempi e nei modi previsti dalla Convenzione.

4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla EDIL FPM sono così calcolati:
 $mc\ 4.057,20 \times €/mc\ 9,45 = €\ 38.340,54.$

In luogo del versamento dei succitati oneri, *Il Soggetto attuatore* provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, facendosi

carico delle relative spese, così come definito negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

Sinteticamente le opere da realizzare consistono nella formazione di parcheggi lungo la via Barrè, con relative caditoie collegate alla rete fognaria comunale esistente, nella realizzazione di marciapiedi e filtri di verde ai parcheggi, nella stesura di terra da coltivo e semina nell' area a verde pubblico con costruzione di recinzione delimitativa lungo i lati nord, ovest e sud, e nella segnaletica a terra per parcheggi e attraversamenti pedonali.

Non sono previste altre opere di urbanizzazione primaria in quanto la verifica della possibilità di fornitura idrica e della capacità residua dei sistemi di collettamento e depurazione delle acque inquinanti, esistenti in loco, ha dato esito favorevole. Il *Soggetto attuatore* si assume comunque l'obbligo dell'intervento per le opere eventualmente necessarie.

L'importo complessivo di dette opere risulta pari ad € 46.990,30, ed i prezzi unitari sono riferiti al *Bollettino delle opere edili Unico 2016*.

Dette opere di urbanizzazione una volta realizzate verranno cedute al Comune di Ponte S. Pietro, nei tempi e nei modi previsti dalla Convenzione.

La manutenzione del verde pubblico resterà a carico *del Soggetto attuatore* per un periodo di 5 anni.

5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dalla EDIL FPM sono così calcolati:
 $mc\ 4.057,20 \times \text{€}/mc\ 13,65 = \text{€}\ 55.380,78$

Il Soggetto attuatore provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, al versamento dei succitati oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nei modi e nei tempi concordati e previsti dalle normative vigenti in materia, in fase di acquisizione del Permesso di Costruire o altro atto autorizzativo.

6 – CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Il Soggetto attuatore provvederà egli stesso, per quanto di sua competenza, al versamento dei succitati oneri relativi al contributo Costo di Costruzione, nei modi e nei tempi concordati e previsti dalle normative vigenti in materia, in fase di acquisizione del Permesso di Costruire.

Inoltre, *Il Soggetto attuatore*, si impegna a versare, al momento del rilascio del titolo abilitativo, il contributo di cui all'art. 43 comma 2-bis della l.r. 12/2005 c.d. "Fondo aree verdi", dovuto per la sottrazione di superfici agricole dallo stato di fatto, destinato ad interventi forestali a rilevanza ecologica di incremento della naturalità e di compensazione paesaggistica.

7 – CONTRIBUTO INTEGRATIVO

Come previsto dall'art. 3.3 del Documento di Piano del PGT, al *Soggetto attuatore* compete inoltre il versamento di un Contributo Economico Integrativo, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, per un ammontare commisurato al 20% del plusvalore dell'area conseguente alla applicazione dei diritti volumetrici attribuiti.

Tale contributo è finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuarsi nel Piano dei Servizi o nel Programma Opere Pubbliche vigenti al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Per l'Ambito in questione, la scheda del DdP stabilisce che

Il principio insediativo dovrà concorrere a concludere il disegno urbanistico del centro di Locate, completando l'offerta di servizi e spazi a verde attrezzato e concorrendo al sistema anulare di circolazione. L'intervento dovrà contribuire alla riqualificazione delle connessioni veicolari e alla continuità del sistema ciclopedonale.”

La proposta di attuazione presentata dalla EDI FPM srl, non prevede la realizzazione di opere extra comparto, all'esterno del perimetro dell'ATR. La stessa Amministrazione Comunale non ritiene comunque di attribuire all'iniziativa in esame la realizzazione di opere extra comparto ed in particolare la realizzazione delle opere di completamento dell'anello stradale per il collegamento di via Barrè con via Pascoli, poiché l'opera interessa altre proprietà private ed inoltre, tenuto conto delle dimensioni, il costo è notevolmente superiore alle risorse generate dall'attuazione del sub Ambito in questione.

Pertanto, si è definito che il contributo integrativo venga interamente monetizzato e che tale somma venga destinata dal Comune al finanziamento di opere previste dal Piano delle Opere Pubbliche.

Il soggetto attuatore provvederà egli stesso, al versamento del suddetto Contributo Integrativo, all'atto di sottoscrizione della presente Convenzione.

Al fine di quantificare questo contributo, si è definito con l'Amministrazione Comunale, considerato l'indice volumetrico pari a 0,7 mc/mq, un importo di plusvalenza pari ad € 65,00/mq., come meglio calcolato nella allegata Perizia Estimativa.

Moltiplicando tale importo unitario per i 5.796,00 mq edificabili e per l'aliquota del 20%, il Contributo Integrativo da versare è pari a € 75.348,00.

8 - PROPOSTA PROGETTUALE

Il nuovo intervento, in via N. Barrè, frazione di Locate, si colloca in una zona recentemente urbanizzata e quindi già provvista di servizi essenziali per usi residenziali, in località felicemente esposta e vivibile.

Il progetto proposto dalla Edil F.P.M. s.r.l., prevede la distribuzione dei parcheggi, lungo la via N. Barre, in parallelo alla strada ed in adiacenza alle corrispondenti porzioni di area di proprietà, intercalati da verde di protezione e affiancati dal marciapiede.

L'area verde a standard viene invece inserita al centro delle due proprietà, e funge da collegamento tra la strada a nord e l' area agricola a sud.

La tipologia edilizia sarà orientata verso edifici di due piani fuori terra, con piano interrato realizzato solo per autorimesse quando non possibile la collocazione fuori terra, con falde rivolte prevalentemente a sud per meglio sfruttare energia solare.

La tipologia abitativa sarà invece volta alla creazione di alloggi trilocali e quadrilocali.

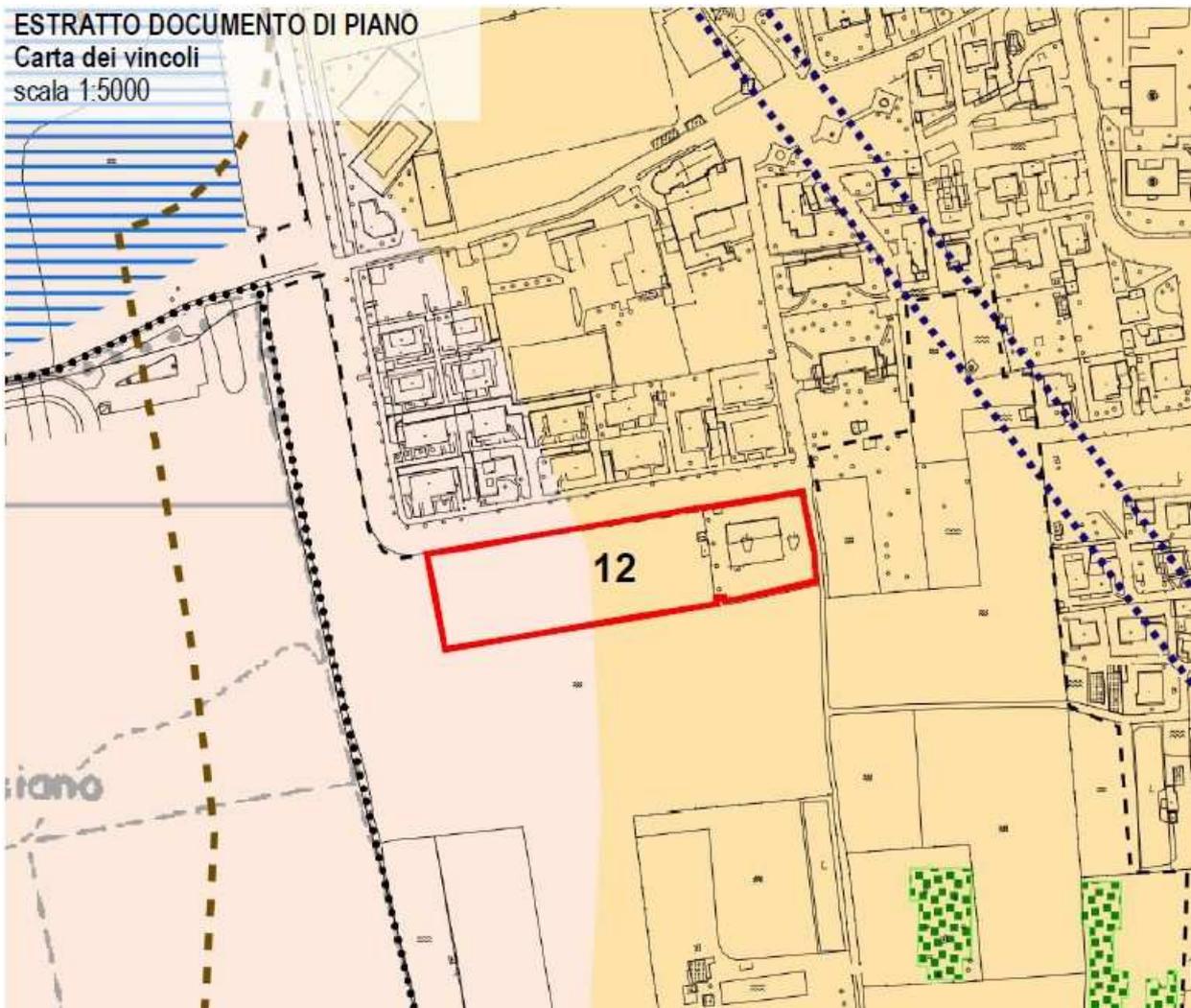
Ciascuna unità abitativa, in palazzina plurifamiliare o villetta singola, ha come pertinenza un giardino di esclusiva proprietà; nell'insieme le aree a giardino concorrono autonomamente alla dotazione di superficie drenante, già di per sé superiore ai minimi stabiliti di legge (30%).

Per quanto concerne la sostenibilità ambientale dell'intervento e la prevenzione in materia di inquinamento da gas radon, si rimanda alle allegate specifiche.

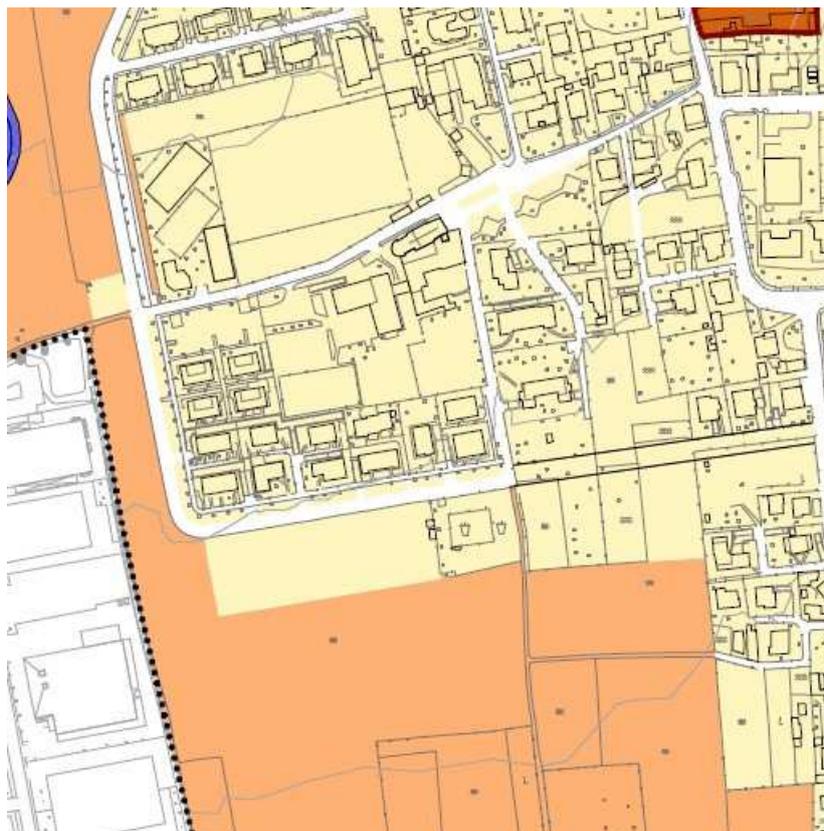
9 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO
Carta dei vincoli
scala 1:5000



Carta della sensibilità del paesaggio scala 1:5000



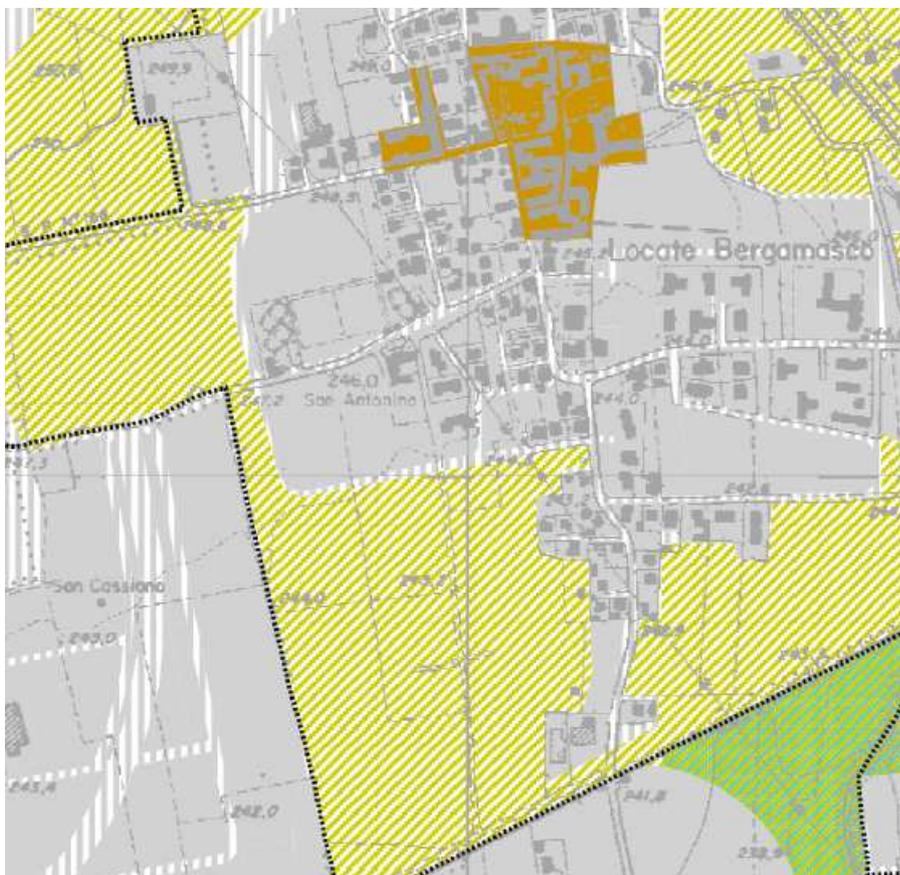
Legenda

-
- Nuclei di antica formazione
- Classe di sensibilità del paesaggio**
- Classe di sensibilità molto bassa
- Classe di sensibilità bassa
- Classe di sensibilità media
- Classe di sensibilità alta
- Classe di sensibilità molto alta

Carta dei valori del paesaggio scala 1:5000



Carta della pianificazione sovraordinata (PTCP) scala 1:5000



Legenda

.....	Confine comunale
	Nuclei storici (fonte PTCP)
	Aree agricole con finalità di protezione e conservazione (art. 65)
	Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico (art. 54)
	Ambiti di opportuna istituzione di P.L.I.S. (art. 71)
	Aree per attrezzature e servizi di interesse provinciale (escluse le localizzazioni da individuarsi nel Piano di Settore (art. 101)
	Aree di primo riferimento per la pianificazione locale (art.93)
	Laghi e corsi d'acqua
	Versanti delle zone collinari e pedemontane (art. 59)
	Parco dei colli di Bergamo individuato dagli atti di approvazione di P.T.C.
	Aeroporti e eliporti
	Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente (sono comprese anche le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie)
	Aree verdi previste dalla pianificazione locale e confermate come elementi di rilevanza paesistica (art. 67)

10 - ALLEGATI

Il progetto del piano di attuazione è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

- Convenzione Urbanistica
- Tavola 1 Planivolumetrico generale ed estratti
- Tavola 2 Planivolumetrico intervento Impresa EDIL FPM
- Tavola 3 Pianta opere urbanizzazione e dettagli costruttivi
- Computo metrico estimativo
- Relazione tecnica
- Relazione sostenibilità ambientale
- Perizia valori e determinazione plusvalenza
- Rapporto geologico
- Valutazione clima acustico
- Impegno tutela gas Radon
- Accordo per attuazione ATR 12, per unità di intervento separate
- Atti di proprietà EDIL FPM
- Attestato di verifica idoneità scarichi inquinanti

Dott. Arch. Maurizio Ronzoni